

Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft

INHALT

3 Zunehmende Sorge vor der
«Regulierungsspirale»
(UBS Real Estate Focus)

7 Preiswachstum am
Eigenheimmarkt hält an
(FPRE-Studie)

8 Nachricht: IAZI/MFH-Markt

10 Bodenbildung noch nicht
erreicht
(Studie von Colliers
Deutschland)

13 Infrastrukturinvestments
nehmen zu
(Scope-Studie)

15 Marktkommentar

16 Immobiliennebenwerte

17 Immobilienfonds/-Aktien

18 Projektentwicklung:
Ittigen/Quartier Aarerain

18 Impressum

EDITORIAL

«Vorläufige Stabilisierung»

Wohneigentum in der Schweiz bleibt begehrt: Wie die jüngsten Zahlen der einschlägigen Analysehäuser belegen, sind die Preise für Stockwerkeigentum und für Einfamilienhäuser im ersten Quartal dieses Jahres weiter gestiegen. Anders präsentiert sich das aktuelle Marktgeschehen bei den Renditeliegenschaften. Diese wechselten nach dem SWX IAZI Investment Real Estate Price Index» im 1. Quartal 2024 zu -0,1 Prozent tieferen Werten die Hand. Beim IAZI spricht man von einer «vorläufigen Stabilisierung der Mehrfamilienhauspreise» und dem «ersten Rückgang der Zahlungsbereitschaft seit mehreren Jahren». Auf 12-Monatssicht hätten Anlageobjekte zwar eine weiterhin robuste Preissteigerung erzielt, doch auch hier zeige sich eine «deutlich rückläufige Tendenz».

Die Frage ist, wie lange dieser Trend anhalten wird, schon mit Blick auf die Bauflaute am Wohnungsmarkt. Die mit der Knappheit an Wohnraum zu erwartende Entwicklung des Mietpreisniveaus kann aus Sicht von Marktbeobachtern «die höheren Fremdkapitalkosten und die gesunkene Attraktivität der erzielbaren Rendite im Vergleich zu alternativen Anlagen zumindest wettmachen» – so sei damit zu rechnen, dass der Mehrfamilienhausmarkt «spätestens 2025 auf den Wachstumspfad zurückkehrt». Mehr hierzu und zu weiteren Themen auf den folgenden Seiten.



Birgitt Wüst
Redaktionsleiterin

Mit den besten Grüssen
Birgitt Wüst

ANZEIGE

Machbarkeitsstudie



Zeitsparend
Preiswert
Zuverlässig

www.amenti.ch



98. Schweizer Immobiliengespräch

Wohnungskrise – was tun?

Dienstag, 14. Mai 2024, 16.00 Uhr, Burgerratssaal, Casino Bern, Bern

Im Jahr 2023 waren Wohnungen in der Schweiz ein knappes Gut! 100'000 Zuwanderer wurden 2023 in der Schweiz gezählt. Trotz einem Wohnungsbestand von 4,7 Mio. Wohnungen in der Schweiz und dem Bau von durchschnittlich rund 45'000 neuen Wohnungen pro Jahr übersteigt die Nachfrage das Angebot. Weitere Einflussfaktoren sowohl wirtschaftlicher als auch energiepolitischer und regulatorischer Art haben daher zu steigenden Mieten und Wohnungspreisen in den Regionen geführt, wo Dynamik und Attraktivität weiterhin für Wachstum sorgen. Da mittlerweile 83% der Schweizer Bevölkerung in einer städtischen Umgebung leben (BFS, 2023) betrifft diese Problematik uns alle sehr stark! Aber was können wir angesichts dieser Situation tun?

Es erwarten Sie spannende Vorträge und Diskussionen, bei denen wir diese Herausforderungen aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchten werden. Erfahren Sie die Sichtweisen von Akteurinnen und Akteuren aus der Bauindustrie, dem Rechtswesen und der Investitionsbranche. Tauschen Sie sich mit Expertinnen und Experten aus, die Einblicke in die sich abzeichnenden Lösungen und Möglichkeiten in diesem komplexen Kontext geben werden.

Reservieren Sie sich jetzt Ihren Platz und seien Sie bereit, die einzigartigen Perspektiven zu nutzen.



Suanne Zenker
SBB AG Immobilien



Markus Mettler
Halter AG



Andrea Burkhalter
Genossenschaft Urbane
Dörfer



Andrej Bissig
Von Graffenried Bissig
Architekten AG

Melden Sie sich jetzt an!

Anmeldung und weitere Informationen: immobiliengespraech.ch



Sponsoren:



IMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Sorge vor der «Regulierungsspirale»



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / BLOODUA

In Basel gelten seit Ende Mai 2022 neue «Wohnschutz»-Bestimmungen.

DER ERWERB EINES EIGENHEIMS RÜCKT FÜR IMMER MEHR MENSCHEN IN DER SCHWEIZ IN WEITE FERNE; GLEICHZEITIG ZEICHNET SICH EIN WEITERER ANSTIEG DER ANGEBOTSMIETEN AB. DIE NEUBAUTÄTIGKEIT HÄLT SICH DERZEIT IN GRENZEN. ZUNEHMENDE REGULIERUNGEN ENTWERTEN RENDITELIEGENSCHAFTEN, BREMSEN ENERGETISCHE SANIERUNGEN UND STEHEN IM KONFLIKT MIT NACHHALTIGKEITZIELEN. ZU UNTER ANDEREM DIESEN ERGEBNISSEN KOMMEN DIE AUTOREN DES JÜNGST VERÖFFENTLICHTEN UBS REAL ESTATE FOCUS 2024.

BW/PD. Während sich vor 20 Jahren rund 60 Prozent aller Haushalte das damalige Median-Eigenheim leisten konnten, liegt der Anteil aktuell noch bei schätzungsweise 15 Prozent oder 660.000 Haushalten. So bleibe potenziellen Erstkäufern vielfach nur die Option, in eine preisgünstigere Region abseits der Grosszentren zu ziehen, stellen die Autoren des jüngst erschienenen und sehr lesenswerten UBS Real Estate Focus fest. Erleichtert würde den Erstkäufern der anhaltende Trend zum «remote working» – denn aufgrund des zunehmend verbreiteten ortsunabhängigen Arbeitens seien sie eher bereit, längere Pendlerwege in Kauf zu nehmen. Dies habe unter anderem auch dazu geführt, dass sich die Eigenheime im vergangenen Jahr in relativ

preisgünstigen Regionen wie der Ostschweiz oder auch im Kanton Freiburg mit etwa 4 Prozent überdurchschnittlich stark verteuerten, berichten die UBS-Autoren. Am anderen Ende der Skala lagen die teuren Grossstädte: In den Regionen Genf und Basel sanken die Eigenheimpreise sogar leicht.

Kein Boom, aber weitere Preisanstiege

Der Verkäufermarkt liege also nicht in Sicht, denn vor dem Hintergrund eines unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstums sei eine Wiederbelebung des Booms wie während der Pandemie vorerst unwahrscheinlich, sie die Autoren. Dennoch bleibe der Pool an möglichen Käufe- >>>

>>> rinnen und Käufern dank des Zuzugs zahlungskräftiger Personen aus dem Ausland und eines starken Wachstums der oberen Einkommen ausreichend gross, um weitere Preisanstiege zu ermöglichen. So geht man im Verlauf dieses Jahres bei den Preisen für Schweizer Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser von einem Plus von 1,5 respektive 1,0 Prozent aus. 2025 erwarten die UBS-Ökonomen aufgrund der tieferen Finanzierungskosten, Wohnungsknappheit und einer konjunkturelle Erholung wieder eine stärkere Preisdynamik.

«Strukturelle Verlangsamung der Bautätigkeit»

Am Schweizer Mietmarkt legten die Angebotspreise 2023 gemäss der

UBS-Studie um fast 5 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu, was dem stärksten Anstieg seit 15 Jahren entspricht. Diese Entwicklung dürfte sich aus Sicht der UBS-Ökonomen fortsetzen und könne die höheren Fremdkapitalkosten sowie die gesunkene Attraktivität der erzielbaren Rendite im Vergleich zu alternativen Anlagen zumindest wettmachen. Dementsprechend haben sich die Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern stabilisiert. Die UBS-Ökonomen gehen davon aus, dass die Preise «ab spätestens 2025 wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren, denn nach der Leitzinssenkung vom März sind dieses Jahr zwei weitere zu erwarten und ein Ende der Bauflaute am Wohnungsmarkt zeichnet sich nicht ab».

Die derzeit tiefe Wohnbautätigkeit hat gemäss der UBS-Studie einerseits zyklische Ursachen – so hätten etwa ein punktuell regionales Überangebot und ein rückläufiges Bevölkerungswachstum in grossen Kantonen wie Waadt und Aargau mitunter zu einer Halbierung der Baugesuche im Vergleich zur letzten Dekade geführt. Doch daneben führe das Raumplanungsgesetz zu einer «strukturellen Verlangsamung der Bautätigkeit», zudem sei ein «Grossanteil der verbleibenden Wohnbauparzellen schlecht erschlossen oder im bestehenden Siedlungsgebiet stark zerstückelt, was Grossüberbauungen zusehends erschwere». Darüber hinaus hätten gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie die Bürokratie einen Keil zwi- >>>

ANZEIGE

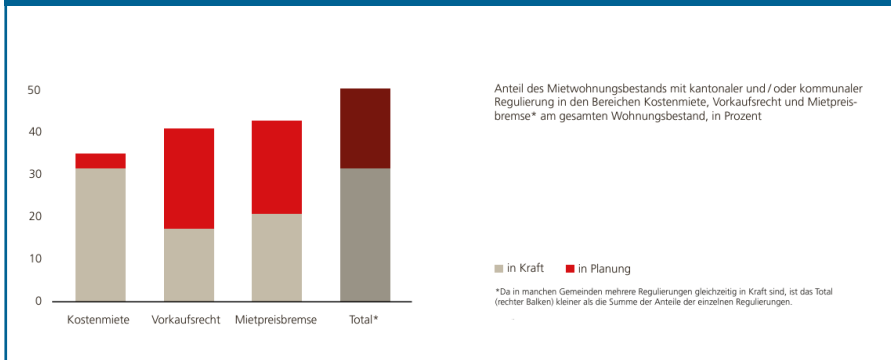
Sichern Sie sich jetzt Ihren Experten Eintrag!

realestate-experts.ch



Swiss Circle
Rund um Immobilien

GRAFIK 1: REGULIERUNG AUF DEM VORMARSCH



Quelle: Wüest Partner, BFS, UBS

GRAFIK 2: SPITZENLAGEN UNTER REGULATORISCHEM DRUCK



Quelle: UBS

>>> schen Baugesuche und -bewilligungen getrieben: «Während sich die Anzahl der projektierten Wohneinheiten bei rund 46 000 einpendelte, wurden 2023 Baubewilligungen für weniger als 35.000 neue Wohnungen erteilt – die grösste Differenz der vergangenen 30 Jahre.»

Regulierung reduziert Anreiz zum Wohnungsneubau

Nicht zuletzt behinderten strukturelle Hürden durch die zunehmenden Mietmarktregulierungen eine Erholung der Bautätigkeit, stellen die Autoren fest und verweisen darauf, dass bisher rund 30 Prozent des Schweizer Mietwohnungsbestands unter mindestens eine Regulierung in den Bereichen Kostenmiete, Vorkaufs-

recht oder Mietpreisbremse fallen und dass sich dieser Anteil, würden alle derzeit zusätzlich geplanten Massnahmen umgesetzt, auf knapp 50 Prozent des Wohnungsbestands erhöhen würde.

Als direkte Folge des 2023 zweimal gestiegenen Referenzzinssatzes, der vielen Vermietern eine Mietzinserhöhung ermöglichte, prüft der Bundesrat derzeit tatsächlich Massnahmen, um das Mietpreiswachstum im Umfeld höherer Inflation und Zinsen zu bremsen. Die Autoren der UBS-Studie gehen davon aus, dass die Anzahl politischer Vorstösse und Initiativen zur Regulierung des Mietwohnungsmarkts mittelfristig weiter steigt. Dies zum einen aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderungsraten, welche die Wohnungsknappheit in

den nächsten Jahren verstärken dürfte. Gleichzeitig führe das Zusammenspiel von Politik, Verwaltung und Interessenverbänden zu mehr Bürokratie am Bau und erhöhe laufend die Zahl der Bauvorschriften, was Sanierungen und Neubauten verteuert und so die Wohnungsproduktion bremst.

Zum anderen wirkten sich zusätzliche Verschärfungen des Mietrechts in den meisten Fällen nachteilig für Investoren aus und reduzierten so den Anreiz zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, so die Autoren: «Dies zementiert das Narrativ des Marktversagens am Mietmarkt und öffnet so Tür und Tor für eine Regulierungsspirale.»

Mietrecht als Schlüsselrisiko für Investoren

Ob mit immer weiteren Regulierungen tatsächlich die Ursache für die Wohnungsknappheit – zu geringe Bautätigkeit – behoben werden kann, steht indes sehr in Frage. Mietpreisbremsen verbieten die Anhebung der Mieten auf das Marktniveau nach Sanierungen oder Ersatzneubauten, was das Potenzial für höhere Einnahmen beschränkt und dadurch auf die Immobilienwerte drückt. Solche Regulierungen gelten in den Kantonen Genf und Waadt bereits seit Längerem sowie in Basel-Stadt seit 2022. Nach Einschätzung der UBS-Ökonomen dürfte die «Wohnschutz»-Regulierung am Rheinknie bisher zu Wertkorrekturen von mindestens 10 bis 15 Prozent geführt haben. In der Stadt Zürich zöge eine mit der «Wohnschutz»-Regulierung vergleichbare Mietpreisbremse noch deutlichere Wertkorrekturen von bis zu 30 Prozent nach sich, prognostizieren die Autoren. Dies liege am bisher höheren Aufschlag auf die Mieten >>>

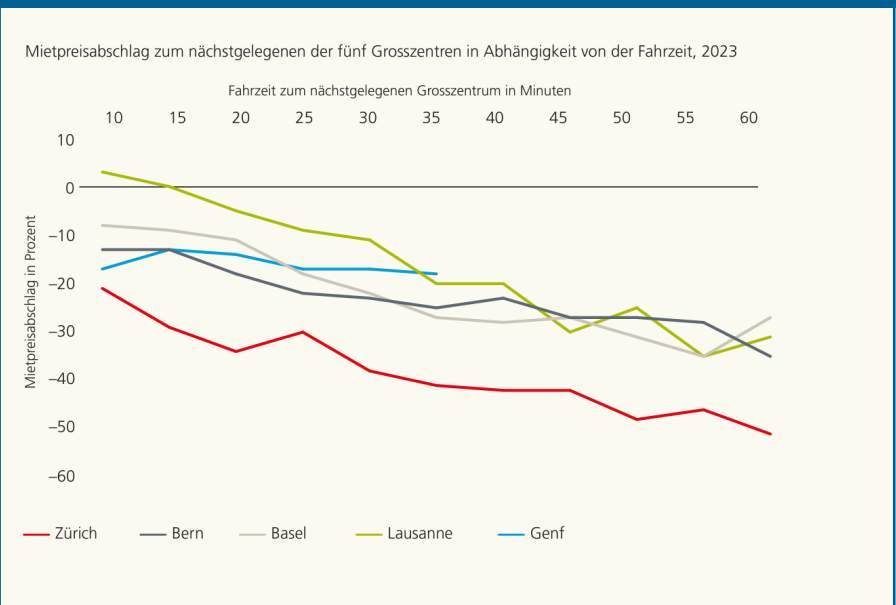
>>> nach Sanierungen, der sich jedoch nicht umsetzen liesse: «Dies könnte sich durchaus materialisieren, wurde doch im Kanton Zürich im Februar 2024 ebenfalls eine «Wohnschutz»-Initiative eingereicht.» Doch seien für den Eigentümer aufwendige Sanierungen unrentabel, sofern Umbaukosten nicht auf die Mieter überwältigt und die Mieten während mehrerer Jahre nicht an die Marktmieten angeglichen werden dürfen. «Hinzu kommt ein grosser administrativer Aufwand, wenn wie in Basel-Stadt selbst kleinste Eingriffe wie der Einbau eines Waschturms einer Bewilligungspflicht für eine leichte Mieterhöhung unterliegen», so die Autoren.

Die Folge: Insbesondere institutionelle Anleger zögen daher anstelle einer passiven Haltestrategie, das heisst Vermietung bei nur zwingend nötigem Unterhalt, einzelne Objektverkäufe in Betracht. Denn zum einen könne der sich verschlechternde Immobilienzustand aufgrund ausbleibender Renovationen ein Reputationsrisiko für den Investor darstellen; zum anderen laufe passives Halten den Nachhaltigkeitsbemühungen (z.B. in Richtung Netto-Null-Ziel bei CO₂-Emissionen) zuwider, denen sich viele Pensionskassen, Versicherungen oder Fondsgesellschaften verschrieben haben.

Finanzielle Anreize für Sanierungen zu gering

Darüberhinaus stünden Mietpreisbremsen «im Zielkonflikt mit Nachhaltigkeitsbestrebungen». Die USB-Autoren weisen darauf hin, dass derzeit häufig nur solche Objekte energetisch saniert werden, bei denen keine nennenswerten baulichen Hindernisse vorliegen. Denn zum einen seien die finanziellen Anreize für energetische Sanierungen von Mehr-

GRAFIK 3: STARKES MIETPREISGEFÄLLE



Quelle: SBB, TomTom, Wüest Partner, UBS

familienhäusern trotz Subventionen und Steuerbegünstigung insgesamt gering, zum anderen entschädigten die Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen den Eigentümer nur ungenügend für die Sanierungsausgaben.

Bei Altstadtbauten seien die Sanierungskosten deutlich höher als der Mehrertrag. «So liegt der Anteil fossil beheizter Gebäude mit Baujahr vor 1920 in Städten, in denen kein Fernwärmenetz vorhanden ist, noch bei fast 90 Prozent.» Generell bestehe in strukturschwächeren Kantonen das Risiko eines Sanierungsstaus: «Je tiefer das Mietpreisniveau und je höher die Steuerbelastung in einem Kanton, desto unattraktiver werden Sanierungsmassnahmen.»

Flucht in Märkte, die weniger reguliert sind

Dass zunehmende Regulierung das Investoreninteresse dämpft, zeigt sich beispielhaft in der Stadt Basel. In der Stadt am Rheinknie sei seit dem Inkrafttreten der neuen Wohn-

schutzbestimmungen im Jahr 2022 eine grosse Zurückhaltung seitens institutioneller Anleger zu beobachten, berichten die UBS-Autoren. Sie gehen davon aus, dass sich diese zur Aufrechterhaltung der geografischen Diversifizierung in weniger regulierte, benachbarte Regionen zurückziehen werden, wo die Vermietung zu Marktpreisen (noch) möglich ist und das Risiko-Rendite-Verhältnis besser ausfallen dürfte. Dafür spricht zum einen, dass Wohnlagen ausserhalb der Zentren dank der zunehmenden Verbreitung des ortsunabhängigen Arbeitens an Attraktivität gewonnen haben und auch, dass die höheren Renditen insbesondere im Umfeld gestiegener Finanzierungskosten vorteilhaft sind.

Fazit der Autoren: «Im Fall Basel-Stadt könnte sich die Investorenachfrage in Richtung Basel-Landschaft oder Aargau verlagern. Sollte die Zürcher «Wohnschutz»-Initiative angenommen werden, wäre ein Rückzug der Institutionellen in benachbarte Aargauer oder Thurgauer Regionen denkbar.» •

WOHNIMMOBILIENMÄRKTE SCHWEIZ

Preiswachstum hält an



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / AH FOTOBOX

Wohneigentum in der Schweiz ist in den ersten drei Monaten dieses Jahres vielerorts noch teurer geworden.

DIE WOHN-EIGENTUMSPREISE IN DER SCHWEIZ SIND IM ERSTEN QUARTAL 2024 WEITER ANGESTIEGEN. GEMÄSS DEN ERHEBUNGEN VON FPRE FAHRLÄNDER PARTNER RAUMENTWICKLUNG WURDEN SOWOHL BEI DEN EIGENTUMSWOHNUNGEN ALS AUCH BEI DEN EINFAMILIENHÄUSERN SCHWEIZWEIT ALLE TEILSEGMENTE IM VERGLEICH ZUM VORQUARTAL TEURER, JEDOCH WURDEN REGIONAL ZUM TEIL PREISABSCHLÄGE BEOBACHTET.

BW/PD. Eigentumswohnungen in der Schweiz haben im ersten Quartal dieses Jahres gegenüber dem vorausgegangenen Quartal um 0,8 Prozent zugelegt, wie Auswertungen von FPRE Fahrländer Partner Raumentwicklung zeigen. Den deutlichsten Zuwachs beobachteten die FPRE-Researcher im unteren Segment: Dort stiegen die Preise im Berichtszeitraum um 1,9 Prozent an. Moderater fiel der Anstieg im mittleren und gehobenen Segment aus mit +0,5 respektive +0,8 Prozent. Gegenüber dem ersten Quartal 2023 stiegen die Preise bei Eigentumswohnungen insgesamt um 3,9 Prozent.

Einfamilienhäuser im Jahresvergleich deutlich teurer

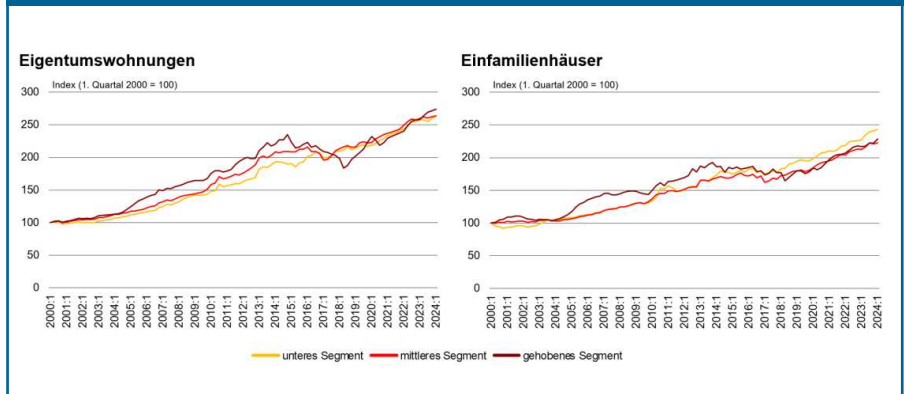
Die Preise für Einfamilienhäuser legten gegenüber dem Vorquartal um 1,8 Prozent sowie zum Vorjahresquartal (+5,5%) deutlicher zu. Im Gegensatz zu den Eigentumswohnungen weist das gehobene Segment der Einfamilienhäuser (+3,0%) gemäss den FPRE-Zahlen im Vergleich zum Vorquartal die stärkste Preiszunahme auf, während der Anstieg beim unteren mit plus 0,8 Prozent sowie beim mittleren Segment mit plus 0,7 Prozent deutlich moderater ausgefallen ist. >>>

NACHRICHTEN

IAZI: PREISE FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER STABILISIEREN SICH

Gemäss dem vom Zürcher Analysehaus IAZI erhobenen «SWX IAZI Investment Real Estate Price Index» wechselten Mehrfamilienhäuser im 1. Quartal 2024 zu -0,1 Prozent tieferen Werten die Hand. Diese zumindest vorläufige Stabilisierung der Mehrfamilienhauspreise entspreche «dem ersten Rückgang der Zahlungsbereitschaft seit mehreren Jahren», berichten die IAZI-Researcher. Über die vergangenen zwölf Monate hätten Anlageobjekte mit +3,2 Prozent zwar weiterhin eine robuste Preissteigerung erzielt, doch auch hier zeige sich eine deutlich rückläufige Tendenz. Angesichts der inzwischen wieder bestehenden Anlagealternativen zu Immobilien-Direktanlagen – wie beispielsweise erstklassigen Anleihen – investierten institutionelle Anleger zwar weiterhin in Renditeimmobilien, doch zeigten sie sich deutlich preissensitiver und wählerischer beim Kauf von Liegenschaften, kommentiert das IAZI die Entwicklung. «Kriterien wie die Lage, der bauliche und energetische Zustand der Liegenschaft oder der Mieter-Mix werden zunehmend wichtiger.» Bei der Messung der Mehrfamilienhauspreise stütze man sich auf effektive Markttransaktionen von Wohn-, aber auch Geschäftsliegenschaften, die mit Fremdkapital via Bankfinanzierung durchgeführt werden. Diese reine Transaktionssicht unterscheidet sich von der Bewertungsmethodik, die institutionelle Immobilienanleger für ihre Liegenschaftsbestände anwenden. Hier zeigt die jährliche Auswertung des IAZI Swiss Property Benchmark®, dass im Jahr 2023 Wertkorrekturen bei Geschäftsliegenschaften vorgenommen wurden, während die Werte von Wohnobjekten stagnierten. (bw)

GRAFIK 1: PREISENTWICKLUNG EWG UND EFH (SCHWEIZ) SEIT 2000



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024

Tabelle 1: Preisentwicklung Wohneigentum nach Segmenten

	Eigentumswohnungen		Einfamilienhäuser	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Unteres Segment	2.5%	1.9%	7.0%	0.8%
Mittleres Segment	1.4%	0.5%	4.8%	0.7%
Gehobenes Segment	6.1%	0.8%	5.2%	3.0%
Gesamtindex	3.9%	0.8%	5.5%	1.8%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Tabelle 2: Preisentwicklung mittlere EWG und EFH nach Grossregionen

	Eigentumswohnungen (mittleres Segment)		Einfamilienhäuser (mittleres Segment)	
	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal	zum Vorjahresquartal	zum Vorquartal
Genfersee	0.5%	-0.9%	5.4%	0.6%
Jura	0.6%	-1.2%	5.9%	0.4%
Mittelland	2.7%	1.1%	6.3%	2.6%
Basel	1.0%	-2.3%	3.6%	-0.2%
Zürich	1.5%	0.5%	2.0%	-0.1%
Ostschweiz	3.4%	1.1%	4.9%	-0.6%
Alpenraum	2.3%	1.8%	8.5%	2.9%
Südschweiz	-2.4%	2.9%	3.7%	-1.5%
Schweiz	1.4%	0.5%	4.8%	0.7%

Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2024.

Grosse regionale Unterschiede

Fahrländer Partner weist darauf hin, dass im mittleren Segment der Eigentumswohnungen regionale Unterschiede bei der Preisentwicklung auffallen: So habe es im Vergleich zum vierten Quartal 2023 in den Regionen Basel (-2,3%), Jura (-1,2%) und Genfersee (-0,9%) Preisrückgänge gegeben. Derweil

hätten die Südschweiz (+2,9%), der Alpenraum (+1,8%) sowie die Regionen Mittelland und Ostschweiz (beide je +1,1%) die stärksten Zuwächse verzeichnet.

Haushalte verunsichert

Die Unsicherheit über die zukünftige finanzielle Situation und steigende Lebenshaltungskosten im >>>

>>> Jahr 2024 veranlassten potenzielle Wohneigentümer zwischenzeitlich zu einer gewissen Zurückhaltung, was die Rückgänge der Wohneigentumspreise in verschiedenen Regionen der Schweiz zeigen, sagt Stefan Fahrländer, Gründer und Partner bei FPRE.

Im März 2024 senkte die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins von 1,75 auf 1,5 Prozent – und läutete damit die Zinswende vor der amerikanischen Notenbank und der Europäischen Zentralbank ein – was die Währungshüter mit dem verminderten Inflationsdruck in der Schweiz sowie der realen Frankenaufwertung begründeten. Der Zinsschritt der SNB könnte einen Einfluss auf die Wohneigentumspreise haben, jedoch

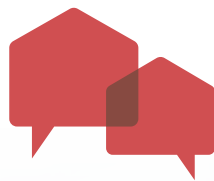
mit leicht verzögerter Wirkung, sagt Stefan Fahrländer und verweist auf die aufgrund der Krisen und Kriege nach wie vor schlechte Stimmung. «Gleichwohl dürfte die Zinssenkung positiv auf die Nachfrage wirken», sagt Stefan Fahrländer. «Insbesondere in zentralen Regionen, an denen

Preisrückgänge zu beobachten waren, dürfte dies positive Preisimpulse bewirken.» Mit Blick auf die weiterhin hohe Nachfrage und die aktuell geringe Bautätigkeit geht man bei FPRE davon aus, dass die Wohneigentumspreise mittelfristig weiter steigen werden. •

Transaktionspreis- und Baulandpreisindizes für Wohneigentum

Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE) veröffentlicht quartalsweise qualitätsbereinigte Indizes auf der Basis von Immobilientransaktionen (EWG, EFH). Es liegen Indizes für Eigentumswohnungen (EWG) und Einfamilienhäuser (EFH) (je 3 Segmente, Neubau) sowie für Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG und für EFH-Bauland vor.

ANZEIGE



The Big Handshake

Real Estate meets PropTech

Dienstag, 28. Mai 2024

in der JED Eventhalle in Schlieren

Der Kongress für etablierte Immobilienprofis und innovative Jungunternehmer.

Jetzt Ticket sichern!
www.thebighandshake.ch



Ein Event von:



IMMOBILIENINVESTMENTMÄRKTE DEUTSCHLAND

Bodenbildung noch nicht erreicht



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / J. DUDZINSKI

Logistikimmobilien stehen derzeit hoch in der Investorengunst.

DIE MARKTAKTIVITÄTEN BEI GEWERBEIMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN LIEGEN IN DEUTSCHLAND IM ERSTEN QUARTAL DIESES JAHRES MIT 5,7 MILLIARDEN EURO ZWAR LEICHT ÜBER DENEN DER ERSTEN DREI MONATE DES JAHRES 2023, DOCH BELASTET DER STRUKTURELLE UMBRUCH DAS BÜROSEGMENT WEITERHIN SPÜRBAR, BERICHTET COLLIERS. GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DES IMMOBILIEN-DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMENS MACHEN INSOLVENZVERKÄUFE BEREITS 12 PROZENT DES QUARTALSERGEBNISSES AUS.

PD/BW. Nach Angaben von Colliers wurden in Deutschland im ersten Quartal 2024 Immobilien für 7,3 Milliarden Euro gehandelt, wovon 5,7 Milliarden Euro auf Gewerbeimmobilien und 1,6 Milliarden Euro auf das institutionelle Wohnsegment (ab 10 Wohneinheiten) entfielen. Gewerbeimmobilien lagen damit 11 Prozent über dem Ergebnis des Vorjahresauftaktquartals und konnten nicht ganz an die leichte Marktbelebung aus der zweiten Jahreshälfte 2023 anknüpfen, berichten die Colliers-Researcher. Ähnliches treffe auch auf die Anzahl der rund 240 registrierten Transaktionen zu, die analog zum Vorjahresvergleichsquartal zu 90 Prozent auf die Grössenkatgorie unter 50 Millionen Euro entfielen.

Im langjährigen Vergleich verharre das Niveau weiter auf dem niedrigen Stand von 2012.

Verschiebungen bei den Nutzungsarten

Weiter beobachtete Colliers deutliche Verschiebungen zwischen den Nutzungsarten bei den Marktaktivitäten. Das Segment Industrie- und Logistikimmobilien hat demnach seine 2023 erlangte Spitzenposition als umsatzstärkste Nutzungsart auf 35 Prozent ausgebaut. Aufgrund zahlreicher Portfoliotransaktionen hat sich das Investmentvolumen in diesem Segment gegenüber der Vorjahresvergleichsperiode auf über zwei Milliarden Euro mehr als >>>

>>> verdoppelt, wie Colliers berichtet: «Dank der Paketverkäufe im Industrie- und Logistikbereich, aber auch im lebensmittelgeankerten Fachmarktsegment, ist der Anteil von Portfoliotransaktionen mit 24 Prozent auf deutlich höherem Niveau als noch vor einem Jahr.» Diese Transaktionen hätten wesentlich zur räumlichen Streuung des Investmentvolumens ausserhalb der deutschen Top-7-Städte beigetragen.

Vorbehalte gegenüber Büroimmobilien

Im Gegensatz dazu stehen Investoren grossvolumigen Büroimmobilien unter dem Eindruck struktureller Umbrüche unverändert zurückhaltend gegenüber. In den vergangenen drei Monaten wurden in diesem Segment erstmals seit der Finanzkrise in einem Quartal weniger als 1 Milliarde Euro investiert, womit der Marktanteil auf 16 Prozent absank und Büros weiterhin nur den dritten Platz unter den umsatzstärksten Nutzungsarten belegen.

Das Münchener Büro- und Geschäftsgebäude in der Rosenstrasse 8, welches von der insolventen Signa Prime Selection im Rahmen der Projektentwicklungsmassnahme «Romy» repositioniert werden sollte und nun an einen lokalen Privatinvestor für rund 85 Millionen Euro verkauft wurde, ist als grösster bundesweiter Bürodeal erst auf Platz 13 aller Gewerbeimmobilien-Transaktionen zu finden.

Das Ausbleiben von Landmarkdeals in diesem Segment belastet vor allem das Marktgeschehen der sieben deutschen Investmentzentren, die mit 44 Prozent Marktanteil erneut weniger als die Hälfte des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens auf sich vereinen. Insbesondere der Rückzug von institutionellen Anlegern wie bei-

GRAFIK 1: DEUTSCHE INVESTMENTZENTREN IM VERGLEICH (jeweils Stand 1. Quartal)

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. € 2024	5.729	428	285	117	324	48	1.308	0
Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. € 2023	5.178	1.177	320	94	131	64	413	166
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	11 %	-64 %	-11 %	25 %	148 %	-25 %	217 %	-100 %
Grösste Investorengruppe	Private Investoren / Family Offices 19 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 34 %	Projektentwickler / Bauträger 76 %	Offene Immobilien-/Spezialfonds 54 %	Corporates/Eigennutzer 19 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 58 %	Private Investoren / Family Offices 64 %	
Grösste Verkäufergruppe	Projektentwickler / Bauträger 23 %	Projektentwickler / Bauträger 34 %	Projektentwickler / Bauträger 74 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 38 %	Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) 27 %	Corporates/Eigennutzer 54 %	Offene Immobilien-/Spezialfonds 61 %	
Wichtigste Immobilienart	Industrie & Logistik 35 %	Hotel 34 %	Einzelhandel 53 %	Büro 78 %	Industrie & Logistik 53 %	Industrie & Logistik 79 %	Mischnutzung 74 %	
Spitzenrendite Büro		4,90 %	5,00 %	4,95 %	4,80 %	5,00 %	4,50 %	4,80 %
Spitzenrendite Einzelhandel		5,00 %	5,00 %	4,85 %	4,50 %	5,00 %	4,25 %	4,80 %
Spitzenrendite Logistik		4,75 %						

Quelle: Colliers

spielsweise Offene Immobilien- und Spezialfonds hält an. So verzeichnete die einst stärkste Anlegergruppe seit August 2023 weiterhin Nettokapitalabflüsse, wenn auch zuletzt mit nachlassender Tendenz.

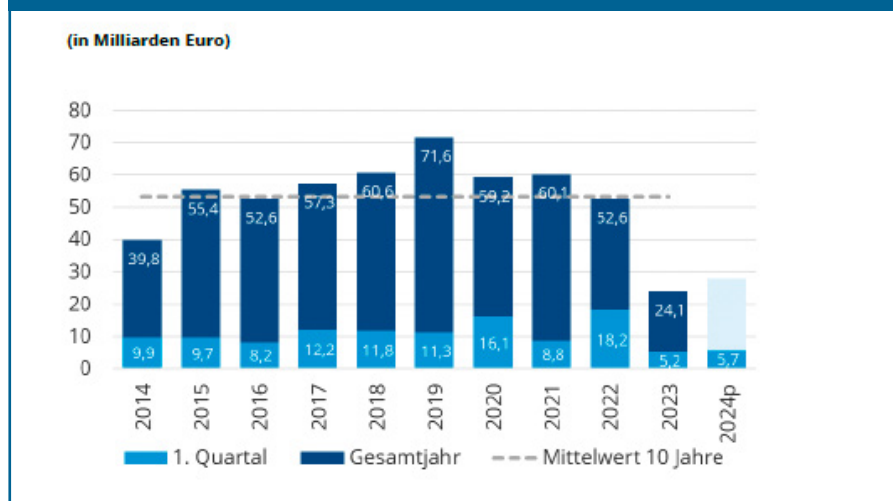
«Die Bodenbildung am Investmentmarkt geht in die Verlängerung», sagt Achim Degen, CEO bei Colliers. «Die Rückkehr des Investorenvertrauens auf breiter Basis, insbesondere in das Bürosegment, wird erst mit einer besseren Kalkulierbarkeit des Anlagerisikos und zugleich niedrigeren Finanzierungskosten einhergehen. Hier erwarten wir ab der zweiten Jahreshälfte eine Entspannung, wenn mit der ersten Zinssenkung das Ende der Reflationsphase eingeläutet wird. Angesichts der in

den Kernmärkten Europas gesunkenen Inflation, die sich dem EZB-Ziel von 2 Prozent zunehmend annähert, ist dieses Szenario wahrscheinlich, auch wenn die globale Konjunktur weiter schwach bleibt und die FED ihren ersten Zinsschritt nach hinten verlagert.»

Insolvenz-Objekte: 12 Prozent des Transaktionsvolumens

Das Transaktionsvolumen von Einzelhandelsimmobilien hat sich um 40 Prozent reduziert und lag Ende März gleichauf mit dem Bürosegment unter der 1-Milliarde-Euro-Schwelle. Im Vorjahr sorgten allerdings auch Sondereffekte für die Spitzenplatzierung nach Marktanteilen. Aktuell >>>

GRAFIK 2: GEWERBLICHES TRANSAKTIONSVOLUMEN IN DEUTSCHLAND



Quelle: Colliers

>>> ist die Nutzungskategorie auf den dritten Platz zurückgefallen. Jedoch tragen innerstädtische Objekte mit bedeutsamem Einzelhandelsbesatz wie das Münchener Luxusesemble in der Maximilianstraße 12-14 wesentlich dazu bei, dass gemischt genutzte Immobilien erstmals mit einem Volumenanteil von 18 Prozent auf Rang 2 zu finden sind. Mit deutlich über 200 Millionen Euro ist der erwähnte Verkauf der ebenfalls insolventen Centrum Holding an einen von der Commerz Real vertretenen Privatanleger einer der 12 Grossdeals im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich.

«An diesem Beispiel zeigt sich, wo aktuell Marktaktivität zu beobachten ist», sagt Andreas Trumpp, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers. Seit Jahresbeginn gelangten so vermehrt Projekte und Objekte von Projektentwicklern an den Markt, die seit letztem Sommer Insolvenz angemeldet haben. «Hier bieten sich vor allem eigenkapitalstarken Investoren attraktive Opportunitäten, in Bestlagen an Immobilien zu gelangen, die im Bieterwettbewerb der letzten Jahre unerschwinglich geworden waren oder gar nicht erst ge-

handelt wurden», so Trumpp. Insgesamt waren Colliers zufolge im abgeschlossenen Quartal rund 700 Millionen Euro respektive 12 Prozent des Transaktionsvolumens auf solche Abschlüsse zurückzuführen.

Gemessen am Verwertungsvolumen von Gewerbeimmobilien, die sich im Portfolio überregionaler, in Insolvenz geratener Projektentwickler in den Top 7 befinden und nach eigenen Untersuchungen rund 8 Milliarden Euro betragen, sei dies erst ein kleiner Teil, der an den Markt gelangt ist, sagt Trumpp: «Auch Bestandhalter, die aufgrund von Wertabschreibungen oder Refinanzierungsbedarf unter Verkaufsdruck geraten, werden kurz- bis mittelfristig das Produktangebot erhöhen.» Hierfür stehe beispielhaft der Abverkauf eines 14 Objekte umfassenden Einzelhandelsportfolios der Deutschen Konsum REIT, der kurz vor Quartalsende bekannt gegeben wurde.

Colliers zufolge waren Projektentwickler zwischen Januar und März mit 23 Prozent die umsatzstärkste Verkäufergruppe. Auf der Käuferseite waren erstmals Privatinvestoren und Family Offices neben Asset- und Investmentmanagern mit jeweils 1,1

Milliarden Euro bzw. 19 Prozent Marktanteil die aktivsten Käufergruppen.

Insgesamt wurden in den vergangenen drei Monaten nur noch vereinzelt Anpassungen bei den Spitzenrenditen in den Top 7 registriert. Die Renditen liegen eng beieinander, insbesondere im Bürosegment mit Werten zwischen 4,50 und 5,00 Prozent. Zunehmender Verkaufsdruck und weiter abwartende Nachfrage vor allem des institutionellen Kapitals könnte aber noch vereinzelt zu leichteren Renditeanstiegen führen.

Investmentmarkt bleibt vorerst in Abwartehaltung

«Gegenüber dem Jahresende 2023 hat sich die konjunkturelle Aussicht weiter eingetrübt», sagt Achim Deggen. Mehr als ein Nullwachstum sei laut Aussage der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für das Gesamtjahr 2024 nicht zu erwarten, was die Vermietungsmärkte zusätzlich belasten werde. Die Zinsen bleiben nach Einschätzung des Colliers-Chefs auf hohem Niveau, auch wenn abnehmende Volatilität und die realistische Annahme einer Zinssenkung zur Jahresmitte viele Investoren zu erhöhten Sondierungsaktivitäten anregen könnten. «Die gegenüber der Boomphase geringere Zahl aktiver Käufergruppen, die durch hohe Finanzierungskosten und gestiegene Eigenkapitalanforderungen gebundene Liquidität sowie der Preisdruck und die Fokussierung auf Abschlüsse mit kleinem Volumen werden bis auf Weiteres das Transaktionsvolumen beschränken», lautet Deggen Ausblick: «Trotz allem gibt es aktuell viele interessante Opportunitäten, die erste Investoren bereits in den letzten Monaten wieder zu Immobilieninvestitionen veranlasst haben.» •

INFRASTRUKTURINVESTMENTS

Anbieter bauen Produktangebot aus



BILD: DEPOSITPHOTOS.COM / VENCAY

Investitionen in Erneuerbare Energien ziehen deutlich an.

INSTITUTIONELLE ANLEGER ÄNDERN BEI IMMOBILIENINVESTMENTS SEIT GERAUMER ZEIT IHR VERHALTEN. WÄHREND DAS INTERESSE AN GEWERBEIMMOBILIEN SINKT – VOR ALLEM BÜROLIEGENSCHAFTEN HABEN EINEN ZUNEHMEND SCHWEREN STAND –, RÜCKEN INFRASTRUKTURINVESTMENTS IN DEN FOKUS. VON DIESEM WANDEL IN DER ANLEGERGUNST PROFITIEREN UNTER ANDEREM AUCH INFRASTRUKTUR- UND INFRASTRUKTURNAHE IMMOBILIEN, ERGAB EINE AKTUELLE STUDIE DER RATINGAGENTUR SCOPE.

PD/BW. Der immense Investitionsbedarf im Bereich Infrastruktur – Energiewende, Ausbau des Schienennetzes sowie Digitalisierung und Ausbau der Netzinfrastruktur – bietet ein breites Spektrum an Investitionsmöglichkeiten sowohl für institutionelle als auch für private Anleger. Immer mehr Fondsgesellschaften treten daher mit neuen Anlageprodukten auf den Markt – zum Beispiel in Form von geschlossenen AIF, fest definierten oder semi-liquiden ELTIFs oder offenen Infrastruktursondervermögen. Scope, ein Anbieter von unabhängigen Ratings, Research und Risikoanalysen aller Anlageklassen mit Hauptsitz in Berlin, hat in einer Marktumfrage zwischen Februar und März dieses Jahres das Stim-

mungsbild von 34 Anbietern offener und geschlossener AIF (Alternative Investment Fonds) eingeholt. Diese verwalten in den Segmenten Immobilien mehr als 820 Milliarden Euro und im Bereich Infrastruktur 86 Milliarden Euro.

Zentrale Ergebnisse

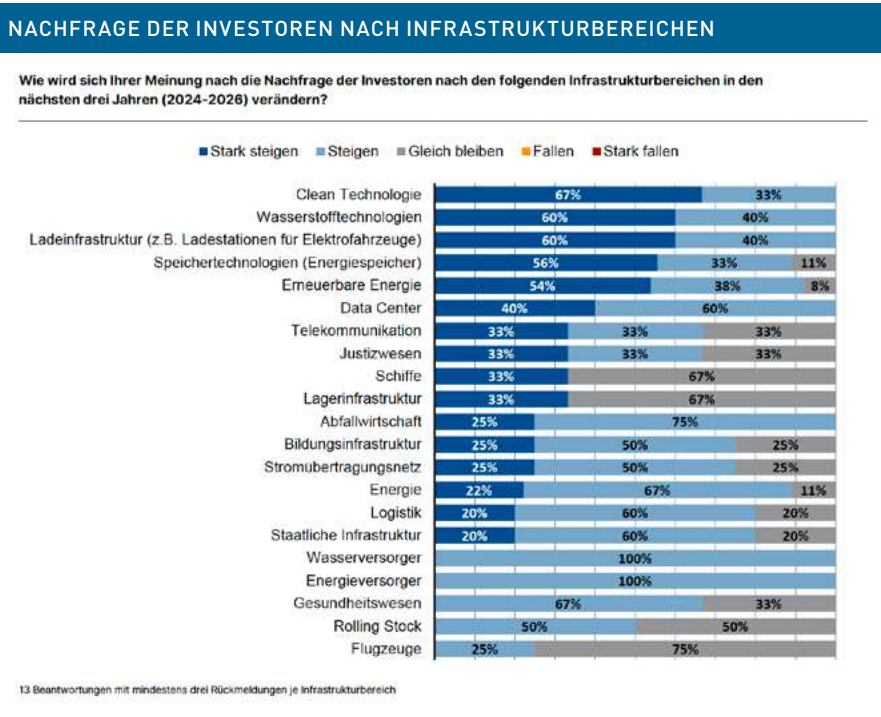
Gemäss der Scope-Umfrage wird die Nachfrage von Investoren in den nächsten drei Jahren insbesondere nach erneuerbaren Energien stark steigen, u.a. auch in Ladeinfrastruktur und Speichertechnologien etc. Dabei werden vor allem Photovoltaik und Onshore Windkraftwerke als attraktiv respektive sehr attraktiv beurteilt. >>>

>>> Zu den weiteren Kernergebnissen zählt Scope, dass das Interesse der befragten Investoren und Fondsanbieter an Infrastruktur-Immobilien zunimmt. Dazu zählen beispielsweise Sozialimmobilien aus dem Health-Care-Segment wie Pflegeheime, Krankenhäuser und Rehakliniken, Bildungsimmobiliien wie Schulen und Kitas. Desweiteren zählen zu Infrastrukturliegenschaften auch Objekte, die von der öffentlichen Verwaltung genutzt werden, ebenso Datacenter oder Justizgebäude. Die Scope-Researcher weisen darauf hin, dass sich diese Liegenschaften im Vergleich zu anderen Immobiliensektoren unter anderem durch ihre langfristigen Mietverträge und oft über eine sehr hohe Standorttreue der Mieter auszeichnen.

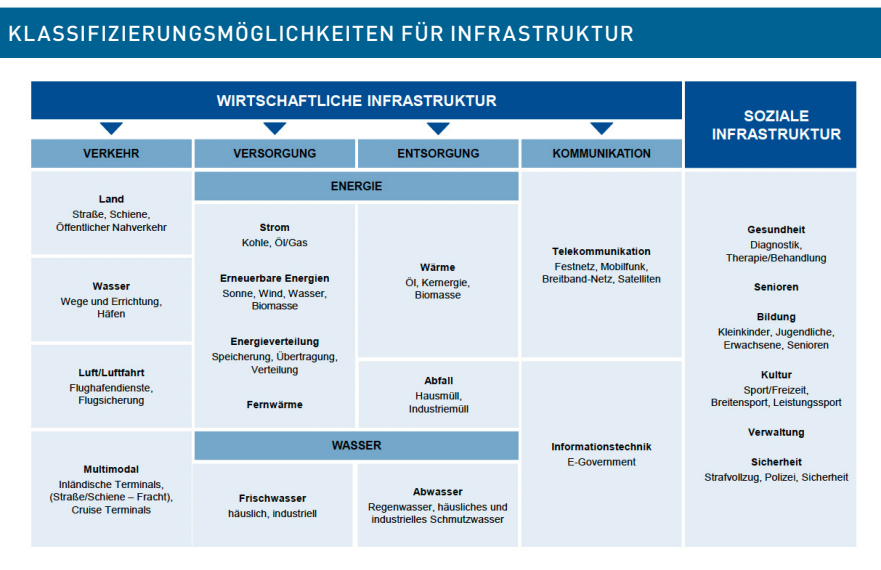
Darüber hinaus bleiben infrastrukturnahe Immobilien weiterhin beliebt. Diese Liegenschaften sind für die Versorgung der Bevölkerung relevant und haben bereits in der Vergangenheit (besonders in der Corona-Pandemie) ihre Stabilität bewiesen und sind bei vielen Investoren weiterhin gefragt. Dazu zählen Nahversorgungsimmobiliien wie Supermärkte und in ergänzender Nutzung Drogerien oder Apotheken. Auch Logistikimmobiliien oder bestimmte Objekte aus dem Bereich Light Industrial fallen zum Teil darunter.

Weitere Produkte geplant

ESG-Anforderungen, ein Mangel an geeigneten Assets (in Bezug auf das Risiko-Rendite-Profil) und regulatorische Hürden werden von den Asset Managern aktuell als grösste Herausforderungen gesehen, ergab die Umfrage. Der deutlichen Zunahme bei den geplanten Produkten tue dies jedoch keinen Abbruch, so die Scope-Researcher. So seien neben den bereits im Vertrieb befindlichen Pro-



Quelle: Scope Fund Analysis



Quelle: B Capital Partners «Verein PPP Schweiz» 2011; Darstellung: Scope Fund Analysis

dukten weitere Anlageangebote in den Startlöchern. Scope hat neben der Marktstimmung das Angebot an Infrastrukturfonds sowie infrastrukturnahen Immobilienfonds (inkl. Infrastrukturimmobiliien) analysiert. Derzeit stehen institutionellen Investoren aus Deutsch-

land 28 Infrastrukturfonds mit einem geplanten Gesamtvermögen von rund 10 Milliarden Euro offen. Darüber hinaus bieten Asset Manager aktuell zwölf infrastrukturnahe Immobilienfonds mit einem geplanten Gesamtvermögen von rund 20 Milliarden Euro an. •

MARKTKOMMENTAR

Gemischtes Bild

IN DER SCHWEIZ STEIGEN DIE ZINSEN TROTZ DER ÜBER-
RASCHENDEN LEITZINSENSENKUNG DER SCHWEIZERISCHEN
NATIONALBANK VOM 21. MÄRZ 2024 WIEDER AN. IN DEN
LETZTEN TAGEN HABEN SICH DIE ZINSNIVEAUS DEN WER-
TEN VOR DEM SNB-ENTSCHEID ANGENÄHERT. LEDIGLICH
BEI DEN KURZEN LAUFZEITEN IST NOCH EINE DIFFERENZ
VON ÜBER 5 BASISPUNKTEN ZU ERKENNEN. DER GRUND
FÜR DEN ERNEUTEN ANSTIEG DÜRFTE WOHL IN DEN USA
ZU FINDEN SEIN.

FL/TM. In den Vereinigten Staaten fielen die Inflationswerte erneut höher aus als erwartet; angesichts dieser Entwicklung hat sich auch die Anzahl der erwarteten Zinsschritte der US-Notenbank für das laufende Jahr auf maximal zwei reduziert. Zu Jahresbeginn war man noch von bis zu sechs Senkungen ausgegangen. Entsprechend den enttäuschenden US-Inflationszahlen haben sich auch die Aktienmärkte zuletzt entwickelt: Seit dem Monatswechsel haben die grösseren Indices rund 2 Prozent an Wert eingebüsst. Sowohl der DAX (+10.39%) und der S&P 500 (+10.55%) notierten Ende März auf Allzeithöchstständen und weisen nun eine Jahresperformance von rund plus 8 Prozent aus. Beim Swiss Performance Index hat sich die Jahresperformance von rund 6 Prozent auf ein Plus von 4 Prozent reduziert.

REAL Index

Angesichts des inzwischen wieder etwas getrübbten Ausblicks haben mit einer leichten Verzögerung auch die Schweizer Immobilienaktien den Richtungswechsel vollzogen. Vom bisherigen Jahreshöchstwert – plus 1,33 Prozent YTD (8.4.24) – korrigier-

te der REAL Index innerhalb von zwei Tagen zu einer negativen Jahresperformance von minus 0,5 Prozent: Bei den europäischen Immobilienaktien setzte die Kurskorrektur schon zum Monatswechsel ein. Der EPRA Index büsste im April 4,7 Prozent an Wert ein und steht aktuell bei einer Jahresperformance von minus 8,08 Prozent (nicht währungsbereinigt).

SWIIT Index

Bei den Schweizer Immobilienfonds wirkt sich die Zinssenkung der SNB weiterhin positiv aus. Am 2. April 2024 erreichte der SWIIT Index mit 495,75 Punkten (+7,25%) ein neues Jahreshoch. In der Folge führten Gewinnmitnahmen und Kapitalabflüsse bei indexnahen Investoren kurzfristig zu einem leichten Kursrückgang. Dennoch liegt die Jahresperformance der kotierten Immobilienfonds bei plus 5,43 Prozent.

Auch die jüngsten Transaktionen am Primärmarkt waren erfolgreich. Sowohl der Dominicé Swiss Property Fund als auch der Procimmo Real Estate SICAV konnten alle ihre neuen Anteile platzieren. Das gesamte Emissionsvolumen beläuft sich auf rund 112 Mio. CHF. Damit steigt das



Thomas Marti (links) und Florian Lemberger, SFP Group

Volumen der abgeschlossenen Kapitalerhöhungen bei den kotierten Immobilienfonds auf etwa 200 Mio. CHF. Die positive Kursentwicklung des SWIIT Index im laufenden bestätigt, dass die Nachfrage nach Schweizer Immobilienfonds trotz der zunehmenden Emissionstätigkeit weiterhin stabil ist. Diese Nachfrage dürfte jedoch in den kommenden Wochen erneut auf die Probe gestellt werden. Für das zweite Quartal 2024 sind bisher vier Transaktionen im Gesamtumfang von maximal 526 Mio. CHF geplant. Hinzu kommen die angekündigten Kotierungen von Helvetia Swiss Property Fund und Helvetica Swiss Opportunity Fund im Umfang von über 1 Mrd. CHF. •

10.4.2024	PERCENTAGE CHANGES		
	LAST	MTD	YTD
REAL SWIIT KOMBINIERT	2.592.60	-0.62	3.88
REAL	3.193.40	-1.07	-0.50
SWIIT	487.34	-0.47	5.43
EPRA EUROPE INDEX	1.572.32	-4.71	-8.08
	NET CHANGES		
SWISS FRANC SARON	LAST	MTD	YTD
CHF SARON 2Y	1.0615	0.009	-0.084
CHF SARON 5Y	1.0625	0.025	0.003
CHF SARON 10Y	1.1902	0.045	0.005
CHF SARON 15Y	1.2680	0.041	0.058

Immobilien-Finanzmärkte Schweiz

KURSE NICHTKOTIRTER IMMOBILIEN-NEBENWERTE							12. APRIL 2024			
VALOREN- NUMMER	BESCHREIBUNG	TIEFST 2024	HÖCHST 2024	GELD CHF*		BRIEF CHF*		LAST		
3490024	AG FÜR ERSTELLUNG BILLIGER WOHNHÄUSER IN WINTERTHUR	139000	139000	134000	1	148000	1	139000	1	
140241	AGRUNA AG	3750	3750	3450	2	3750	86	3750	5	
4986484	ATHRIS N	400	400	395	3	400	30	400	10	
10202256	CASAINVEST RHEINTAL AG, DIEPOLDSAU	520	535	530	50	0	0	530	50	
193185	CHAM GROUP N	470	500	490	480	500	431	500	8	
255740	ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG, SOLOTHURN	167.5	192	170	8	175	50	172	70	
190684	IMBEX HOLDING AG	8800	10000	9100	1	9500	1	8800	1	
191008	IMMGES VIAMALA, THUSIS			12000	1	23900	1	13900	2	
32479366	IMMOBILIARE PHARMAPARK N	2800	2800	2810	7	2995	8	2800	8	
11502954	KONKORDIA AG N	7900	7900	7900	3	9000	1	7900	1	
154260	LÖWENGARTEN AG			10	50	0	0	10	2	
28414392	PLAZZA-B-N	55	60	55	336	59	200	57.5	112	
257770	REUSSEGG HLDG N			82	50	690	10	77	10	
54702757	SIA-HAUS VZ N	8100	8500	8500	10	9500	1	8500	2	
228360	SCHÜTZEN RHEINFELDEN IMMOBILIEN AG, RHEINFELDEN	2370	2510	2310	4	2700	2	2370	3	
253801	TERSA AG	16000	16000	15900	1	19000	3	16000	1	
41400277	THURELLA IMMOBILIEN	2.1	2.65	3	4000	3.2	300	2.65	3330	
172525	TONWERK LAUSEN N	18700	18700	16800	1	0	0	18700	1	
256969	TUWAG IMMOBILIEN AG, WÄDENSWIL	20500	20500	17000	1	25000	1	20500	1	
14805211	ZUG ESTATES N SERIE A	175	182	176	100	185	100	175	85	
921918	SITEX PROPERTIES HLDG N	144	144	142	100	143	100	144	100	



B E K B | B C B E

ANZEIGE

**NUTZER,
RENDITE,
RISIKO**

Im Gespräch mit Stefan Fahrländer, FPPE,
und Stephan Kloess, KRE

Mehr über Macher, Märkte
und Investitionen im
neuen IMMOBILIEN Business.

Jetzt abonnieren.
www.immobilienbusiness.ch

IMMOBILIEN
BUSINESS

Das Schweizer Immobilien-Magazin

PROJEKTENTWICKLUNG

Baubeginn für Quartier Aareraim



BILD: LOSINGER MARAZZI

Photovoltaik-Elemente werden auch an den Fassaden angebracht.

IN ITTIGEN-WORBLAUFEN BAUT LOSINGER MARAZZI DAS ERSTE PLUSENERGIE-QUARTIER DES KANTONS BERN. ES WIRD 189 WOHNUNGEN UMFASSEN.

AW. Anfang April erfolgte der Spatenstich für die Wohnsiedlung Aareraim in Ittigen-Worblaufen (BE). Losinger Marazzi entwickelte zusammen mit der CPV/CAP Pensionskasse Coop sowie der Gemeinde Ittigen das erste Plusenergie-Quartier des Kantons Bern und wird es als Totalunternehmung realisieren; für die Architektur zeichnet die Fischer Architekten AG verantwortlich. Die Übergabe an die Investorin erfolgt voraussichtlich Ende 2026. Die neue Überbauung bietet auf rund 23.600 Quadratmeter Grundstückfläche 189

Wohnungen (1,5 – 4,5 Zimmer); in den Erdgeschossen sind nebst den Wohnungen auch eine Kita und Atelierrflächen geplant. Der Hangweg des Projekts ermöglicht einen barrierefreien Zugang in den Aareraum und zum neuen Ittinger Freizeit- und Wassersportzentrum.

Im Jahresverlauf soll das Quartier nach gewichteten Kriterien mehr Energie produzieren als es verbraucht. Gewährleisten soll dies Photovoltaik (PV) auf den Dächern und an den Fassaden; die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Erdwärmesonden. Bei der Überbauung wird auf grösstmögliche Freihaltung der Grünflächen am Aarehang geachtet, was die verdichtete Bauweise im östlichen Bereich der Parzelle ermöglicht: Gut die Hälfte der Parzelle bleibt unbebaut. •

Impressum

SCHWEIZER IMMOBILIENBRIEF
Das e-paper der Schweizer Immobilienwirtschaft
Ausgabe 7_2024 / 19. Jahrgang / 378. Ausgabe.

Verlag: Galledia Fachmedien AG
IMMOBILIEN Business
Baslerstrasse 60, 8048 Zürich
www.immobilienbusiness.ch

Birgitt Wüst, Chefredaktorin
Harald Zeindl, Verlagsmanager
Alexander Wachter, Redaktor
Claudia Haas, Mediaberaterin

Galledia Print AG, Layout

Administration & Verwaltung:
info@immobilienbusiness.ch

Weitere Titel:
IMMOBILIEN Business
Schweizer Immobiliengespräche

Haftungsausschluss:
Der redaktionelle Inhalt stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar und entbindet den Leser nicht von seiner eigenen Beurteilung.

ISSN 1664-5162